



НОТАРІАЛЬНА ПАЛАТА УКРАЇНИ

КОМІСІЯ З АНАЛІТИЧНО-МЕТОДИЧНОГО ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ НОТАРІАЛЬНОЇ ДІЯЛЬНОСТІ

ПРАВОВИЙ ВИСНОВОК 16/2024

ЩОДО ВІДПОВІДНОСТІ ВИМОГАМ ЗЕМЕЛЬНОГО КОДЕКСУ УКРАЇНИ НАБУТТЯ ПРАВА ВЛАСНОСТІ НА ЗЕМЕЛЬНІ ДІЛЯНКИ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ КОМПАНІЄЮ З УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ В ІНТЕРЕСАХ ТА ЗА РАХУНОК (КОШТІВ) ПАЙОВОГО ІНВЕСТИЦІЙНОГО ФОНДУ

У зв'язку з надходженням питань нотаріусів щодо набуття права власності на земельні ділянки сільськогосподарського призначення компаніями з управління активами в інтересах та за рахунок (коштів) пайових інвестиційних фондів Комісією проведено правовий аналіз законодавства та повідомляється наступне.

Відповідно до статті 13 Конституції України земля, її надра є об'єктами права власності Українського народу. Статтею 14 Конституції України встановлено, що **земля є основним національним багатством**, що перебуває під особливою охороною держави. Право власності на землю гарантується. Це право набувається і реалізується громадянами, юридичними особами та державою виключно відповідно до закону.

Законом України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення системи управління та дерегуляції у сфері земельних відносин» від 28.04.2021 № 1423-ІХ, який набув чинності 27.05.2021, внесено зміни до Земельного кодексу України (далі – ЗКУ), яким врегульовано особливості обігу земель сільськогосподарського призначення та, зокрема, визначено обмежене коло суб'єктів, які можуть бути набувачами та власниками земельних ділянок сільськогосподарського призначення, а також встановлено вимоги до таких осіб.

Відповідно до статті 19 ЗКУ категорії земель України мають особливий правовий режим. Статтею 23 ЗКУ визначено пріоритетність земель сільськогосподарського призначення. Частиною п'ятою статті 22 ЗКУ встановлено, що набуття у власність земельних ділянок сільськогосподарського призначення **здійснюється з урахуванням вимог статті 130 цього Кодексу**. У свою чергу відповідно до статті 130 ЗКУ набувати право власності на земельні ділянки сільськогосподарського призначення можуть:

- а) **громадяни України;**
- б) **юридичні особи України**, створені і зареєстровані за законодавством України, учасниками (акціонерами, членами) яких є лише громадяни України та/або держава, та/або територіальні громади;
- в) територіальні громади;
- г) держава.

Право власності на земельні ділянки сільськогосподарського призначення може також набуватися банками лише в порядку звернення стягнення на них як на предмет

застави. Такі земельні ділянки мають бути відчужені банками на земельних торгах протягом двох років з дня набуття права власності.

Іноземцям, особам без громадянства та юридичним особам заборонено набувати частки у статутному (складеному) капіталі, акції, паї, членство у юридичних особах (крім як у статутному (складеному) капіталі банків), які є власниками земель сільськогосподарського призначення. Ця норма втрачає чинність за умови та з дня схвалення на референдумі рішення, визначеного абзацом восьмим частини 1 статті 130 ЗКУ.

Набуття права власності на земельні ділянки сільськогосподарського призначення юридичними особами, створеними і зареєстрованими за законодавством України, учасниками (засновниками) або кінцевими бенефіціарними власниками яких є особи, які не є громадянами України, може здійснюватися з дня та за умови схвалення такого рішення на референдумі.

Крім цього, частиною першою статті 130 ЗКУ визначено перелік суб'єктів, яким за будь-яких умов, у тому числі у разі схвалення на референдумі рішення, визначеного абзацом восьмим частини 1 статті 130 ЗКУ, забороняється набуття права власності на земельні ділянки сільськогосподарського призначення.

Статтею 130 ЗКУ серед іншого встановлено граничну сукупну площу земель сільськогосподарського призначення, які можуть перебувати у власності однієї особи, обов'язковість проведення в безготівковій формі розрахунків, пов'язаних зі сплатою ціни земельних ділянок сільськогосподарського призначення за цивільно-правовими угодами, а також заборону набуття права власності на земельні ділянки сільськогосподарського призначення за відплатними договорами у разі відсутності у набувача права власності документів, які підтверджують джерела походження коштів або інших активів, за рахунок яких набувається таке право.

Порядок здійснення перевірки відповідності набувача або власника земельної ділянки сільськогосподарського призначення вимогам, визначеним статтею 130 Земельного кодексу України, затверджено постановою Кабінетом Міністрів України від 16.06.2021 № 637.

Таким чином, держава обмежила коло суб'єктів, які можуть набувати у власність земельні ділянки сільськогосподарського призначення, та встановила чіткі критерії вимог до таких набувачів, а також критерії та порядок перевірки таких суб'єктів на відповідність вимогам, визначеним законом. В основу покладено **принцип прозорості** ринку сільськогосподарських земель. Підтвердженням цьому є, зокрема, вимоги щодо перевірки засновників та кінцевих бенефіціарних власників юридичних осіб, вимоги щодо документального підтвердження джерела походження коштів, за рахунок яких набуваються у власність земельні ділянки сільськогосподарського призначення, та безготівкових розрахунків за відплатними договорами, обмеження кола осіб, на користь яких можуть бути безоплатно відчужені такі земельні ділянки, вичерпним переліком близьких родичів та членів сім'ї тощо.

Досліджуючи питання можливості набуття земель сільськогосподарського призначення інститутами спільного інвестування, а саме пайовими інвестиційними фондами, слід дослідити їх правовий режим, правову природу створення, діяльності та припинення.

Відповідно до пунктів 1, 8, 10 частини першої статті 1 Закону України «Про інститути спільного інвестування» (далі – Закон про ІСІ) інститут спільного інвестування - **корпоративний або пайовий фонд**; активи інституту спільного інвестування - це сформована за рахунок коштів спільного інвестування сукупність майна, корпоративних прав, майнових прав і вимог та інших активів, передбачених законами та нормативно-правовими актами Національної комісії з цінних паперів та фондового

ринку; інвестиційний сертифікат - це цінний папір, емітентом якого є компанія з управління активами пайового інвестиційного фонду та який засвідчує право власності учасника пайового фонду на частку в пайовому фонді та право на отримання дивідендів (для закритого пайового фонду).

Правовий статус корпоративного фонду визначено статтею 8 Закону про ІСІ, відповідно до якої **корпоративний фонд** - юридична особа, яка утворюється у формі **акціонерного товариства** і провадить виключно діяльність із спільного інвестування. При цьому відповідно до пункту 5 частини першої статті 1 Закону про ІСІ діяльність із спільного інвестування - діяльність, яка провадиться в інтересах учасників (учасника) інституту спільного інвестування та за рахунок інституту спільного інвестування шляхом вкладення коштів спільного інвестування в активи інституту спільного інвестування.

Правовий статус пайового фонду визначено статтею 41 Закону про ІСІ, відповідно до якої **пайовий фонд** - сукупність **активів, що належать учасникам такого фонду на праві спільної часткової власності, перебувають в управлінні компанії з управління активами** та обліковуються нею окремо від результатів її господарської діяльності. Кошти пайового фонду зараховуються на окремий рахунок компанії з управління активами у банку **окремо від власних коштів компанії з управління активами** та коштів інших пайових фондів (частина друга статті 70 Закону про ІСІ). Зазначене вказує на те, що пайовий інвестиційний фонд є не суб'єктом прав, а сукупністю об'єктів прав учасників, сукупністю майна, що належить не пайовому інвестиційному фонду, не компанії з управління активами фонду, а саме учасникам фонду.

Пайовий фонд не є юридичною особою і не може мати посадових осіб.

Відповідно до статті 42 Закону про ІСІ пайовий фонд створюється компанією з управління активами. При цьому емітентом інвестиційних сертифікатів пайового фонду є компанія з управління активами такого фонду.

Пайовий фонд вважається створеним з дня внесення відомостей про нього до Єдиного державного реєстру інститутів спільного інвестування (далі - ЄДРІСІ). У період між внесенням відомостей про пайовий фонд до ЄДРІСІ та реєстрацією проспекту емісії інвестиційних сертифікатів компанія з управління активами пайового фонду не має права вчиняти за рахунок та в інтересах такого фонду будь-які дії, крім тих, що спрямовані на реєстрацію проспекту емісії його інвестиційних сертифікатів.

Правовий статус **компанії з управління активами** (далі - КУА) врегульовано статтею 63 Закону про ІСІ, відповідно до якої це господарське товариство, створене відповідно до законодавства у формі акціонерного товариства або товариства з обмеженою відповідальністю, яке **провадить професійну діяльність з управління активами інституційних інвесторів** на підставі ліцензії, що видається Державною комісією з цінних паперів та фондового ринку. Компанія з управління активами здійснює **управління активами інституту спільного інвестування.**

Відповідно до частини 4 статті 63 цього Закону **поєднання діяльності з управління активами з іншими видами професійної діяльності на ринках капіталу забороняється**, крім випадків, передбачених законом. При цьому відповідно до статей 41, 69 Закону України «Про ринки капіталу та організовані товарні ринки» діяльність з управління активами інституційних інвесторів є професійною діяльністю на ринках капіталу, **поєднання якої з іншими видами діяльності дозволяється виключно у випадках та порядку, встановлених Національною комісією з цінних паперів та фондового ринку.** Таким чином, діяльність з управління активами інвестиційних інвесторів за загальним правилом не може поєднуватись з іншими видами господарської діяльності.

Компанія з управління активами здійснює **управління активами інститутів спільного інвестування за винагороду, розмір якої встановлюється відповідно до**

регламенту фонду. При цьому компанія з управління активами може одночасно здійснювати управління активами кількох інститутів спільного інвестування.

Відповідно до статті 43 Закону про ІСІ, укладаючи договори за рахунок активів пайового фонду, компанія з управління активами діє від свого імені **в інтересах та за рахунок активів пайового фонду** з обов'язковим зазначенням у таких договорах реквізитів фонду. Активи пайового фонду, у тому числі нерухоме майно, об'єкти незавершеного будівництва, майбутні об'єкти нерухомості та спеціальні майнові права на них, цінні папери і депозити, реєструються у встановленому порядку на ім'я компанії з управління активами з обов'язковим зазначенням реквізитів такого фонду.

Так, **відповідно до пункту 64 Порядку для державної реєстрації права власності у зв'язку з набуттям у власність майна компанією з управління активами інституційних інвесторів також подаються: регламент корпоративного інвестиційного фонду або регламент пайового інвестиційного фонду, свідоцтво про внесення інституту спільного інвестування до реєстру інститутів спільного інвестування.**

Підпунктом 9 пункту 7 та підпунктом 1 пункту 30 Порядку ведення Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 26.10.2011 № 1141 (зі змінами), передбачено, що під час формування заяви про державну реєстрацію прав та під час внесення відомостей про речові права, щодо власника, довірчого власника (у разі передачі майна в довірчу власність як спосіб забезпечення виконання зобов'язань, інвестора), зокрема, для юридичних осіб вноситься інформація про: повне найменування юридичної особи, ідентифікаційний код згідно з ЄДРПОУ (для юридичних осіб, створених відповідно до законодавства України), податковий номер, присвоєний контролюючим органом відповідно до законодавства України (для юридичних осіб, створених відповідно до законодавства іноземної держави), **та у разі набуття права власності за рахунок активів пайового інвестиційного фонду – найменування пайового інвестиційного фонду та його реєстраційний код за ЄДРІСІ.**

Згідно з частиною шостою статті 63 Закону про ІСІ у відносинах з третіми особами компанія з управління активами пайового фонду повинна діяти від власного імені, **в інтересах учасників такого фонду та за його рахунок** або в разі недостатності коштів фонду – за власний рахунок.

Відповідно до частини другої статті 64 Закону про ІСІ компанія з управління активами під час провадження діяльності з управління активами інституту спільного інвестування **не має права, зокрема:**

- здійснювати за власні кошти операції з активами інституту спільного інвестування, якими вона управляє;
- відчужувати майно, що становить активи відповідного інституту спільного інвестування, до активів самої компанії;
- укладати від імені інституту спільного інвестування договори, які за своїм характером можуть бути укладені лише інститутом спільного інвестування;
- відчужувати майно, яке належить компанії, до активів інституту спільного інвестування;
- відчужувати майно, яке становить активи інституту спільного інвестування, на користь іншого інституту спільного інвестування, яким вона управляє.

Таким чином, аналіз зазначених норм дає підстави для висновку про те, що законодавство України розмежовує **майно, що становить активи, які належать учасникам пайового фонду та перебувають в управлінні компанії з управління активами, та майно, яке є власністю безпосередньо компанії з управління активами.** При цьому

компанія з управління активами здійснює лише володіння та управління від свого імені, але в інтересах пайового інвестиційного фонду, майном, у тому числі коштами, цього фонду та не є його власником, оскільки у зазначених правовідносинах відсутні усі необхідні складові права власності – володіння, користування, розпорядження від власного імені. Підтвердженням цього слугують також і положення частин третьої та четвертої статті 67 Закону про ІСІ, згідно з якими активи інституту спільного інвестування **не включаються до ліквідаційної маси компанії з управління активами** у разі визнання її банкрутом, а у разі перевищення компанією з управління активами своїх повноважень вона несе відповідальність за зобов'язаннями, які виникають внаслідок виконання таких договорів, **лише майном, що належить їй на праві власності**, якщо інше не встановлено законом.

Аналізуючи вказані норми законодавства Верховний Суд дійшов висновку, що пайовий фонд є об'єктом - сукупністю активів. Водночас суб'єктами прав у таких правовідносинах є: компанія з управління активами (*прим., як управитель активами пайового фонду*) та учасники пайового фонду (юридична або фізична особа, яка є власником інвестиційного сертифіката такого фонду в силу приписів статті 45 Закону України «Про інститути спільного інвестування»). Суд також зазначив, що **в силу наведених законодавчих приписів власниками активів пайового інвестиційного фонду є його учасники** (постанова від 14.03.2024 у справі № 910/10373/22).

У постанові від 07.10.2020 у справі № 911/735/19 Верховний Суд зазначив, що під майновим правом слід розуміти «право очікування», що є складовою частиною майна як об'єкта цивільних прав. Майнове право засвідчує правомочність його власника отримати право власності на нерухоме майно чи інше речове право на відповідне майно в майбутньому. Тобто, майнове право - це обмежене речове право, за яким його власник наділений певними, але не всіма, правами щодо майна (постанова Верховного Суду України від 30 березня 2016 року у справі № 6-265цс16). З огляду на наведене та на приписи частини першої статті 177, частин першої та другої статті 190, частини першої статті 328 ЦК України, статті 41 Закону про ІСІ, пп. 1, 2 п. 1 розділу IV Положення про особливості здійснення діяльності з управління активами інституційних інвесторів, яке затверджене рішенням НКЦПФР від 06.08.2013 №1414, «права учасників спільної часткової власності на активи Пайового закритого недиверсифікованого венчурного інвестиційного фонду ..., виявлені порушення управителем фонду Закону України «Про інститути спільного інвестування» в управлінні активами фонду, наявність рішення щодо припинення діяльності Пайового закритого недиверсифікованого венчурного інвестиційного фонду «...» у зв'язку із закінченням його строку діяльності, анулювання ліцензії ТОВ «...» на провадження професійної діяльності на фондовому ринку, правомірні очікування позивачів на розподіл активів Пайового закритого недиверсифікованого венчурного інвестиційного фонду «...» між його учасниками відповідно до кількості належних їм інвестиційних сертифікатів після прийняття рішення про ліквідацію пайового фонду, активи якого належали їм на праві спільної часткової власності в силу ч. 1 ст. 41 Закону України «Про інститути спільного інвестування»», колегія суддів Верховного Суду дійшла висновку щодо застосування такого способу захисту прав власників інвестиційних сертифікатів, як **визнання права власності на майно, яке входило до активів такого фонду, відповідно до кількості їх інвестиційних сертифікатів.**

Висновки:

1. Компанія з управління активами не може бути набувачем земельних ділянок сільськогосподарського призначення через те, що вона хоч і діє від свого імені, але діє **не у власних інтересах, а в інтересах учасників пайового інвестиційного фонду та за його рахунок.**

2. Компанія з управління активами не є та не може бути сільськогосподарським підприємством, оскільки діяльність з управління активами інвестиційних інвесторів не може поєднуватись з іншими видами господарської діяльності. З огляду на зазначене та з урахуванням норм статей 28, 37, 82, 91 ЗКУ **компанія з управління активами не може використовувати земельні ділянки сільськогосподарського призначення за їх цільовим призначенням**, а саме здійснювати на них господарську діяльність з виробництва сільськогосподарської продукції, здійснення сільськогосподарської науково-дослідної та навчальної діяльності, розміщення відповідної виробничої інфраструктури, у тому числі інфраструктури оптових ринків сільськогосподарської продукції тощо.

3. Кошти, за рахунок яких набувається майно в інтересах пайового інвестиційного фонду, не є власністю компанії з управління активами, оскільки є коштами спільного інвестування. Відповідно, під час перевірки джерела походження коштів мало б досліджуватись джерело походження цих коштів не безпосередньо на ім'я компанії з управління активами, а на ім'я кожного з учасників пайового інвестиційного фонду. Що практично неможливо для такої форми інвестиційної діяльності.

4. В основу земельної реформи закладено принцип прозорості ринку землі та правило, відповідно до якого дозволяючи вільний обіг земель сільськогосподарського призначення держава має володіти інформацією про всіх осіб, які прямо (власники) або опосередковано (учасники, акціонери, члени, кінцеві бенефіціарні власники юридичних осіб) володіють такими земельними ділянками. З огляду на це норми ЗК України не передбачають можливості набувати землі сільськогосподарського призначення такими суб'єктами як інститути спільного інвестування.

5. У разі набуття нерухомого майна в інтересах та за рахунок коштів (активів) пайового інвестиційного фонду компанія з управління активами такого фонду не стає власником такого майна та діє лише як управитель активами інституту спільного інвестування, а **власниками активів пайового інвестиційного фонду є його учасники**.

6. **Пайові інвестиційні фонди не належать ні до юридичних, ні до фізичних осіб, не є суб'єктами господарювання та, як випливає зі змісту статті 2 Цивільного кодексу України, не є учасниками цивільних відносин.** Отже, з урахуванням зазначеного, а також положень законодавства про інститути спільного інвестування, переліку суб'єктів та обмежень, визначених статтею 130 ЗКУ, **пайовий інвестиційний фонд не може бути суб'єктом права власності та набувачем земельних ділянок сільськогосподарського призначення**, а його учасники можуть набувати земельні ділянки сільськогосподарського призначення у власність (у тому числі у спільну власність) лише безпосередньо та виключно у статусі: фізичних осіб, громадян України; юридичних осіб України, створених і зареєстрованих за законодавством України, учасниками (акціонерами, членами) яких є лише громадяни України та/або держава, та/або територіальні громади; держави; територіальної громади.

24 грудня 2024 року

ПРОТОКОЛ №16/2024 від 24 грудня 2024 року

**Комісія з аналітично-методичного забезпечення
нотаріальної діяльності
Нотаріальної палати України**